

**Højen 77 ApS**

Højen 77, 7400 Herning

CVR-nr. 31 89 62 23

**Årsrapport for 2017/18**

9. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

---

Claus Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Højen 77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2018

### Direktion

Claus Johansen

Carsten Brøgger

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Højen 77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Højen 77 ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29. maj 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Højen 77 ApS  
Højen 77  
7400 Herning

CVR-nr.: 31 89 62 23  
Stiftet: 6. januar 2009  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. april til 31. marts

**Direktion**

Claus Johansen  
Carsten Brøgger

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år handel og investering samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-113.128</b>	<b>-92.164</b>
Personaleomkostninger	1	-417	-201.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>779.442</u>	<u>836.917</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>665.897</b>	<b>543.524</b>
Andre finansielle indtægter		17	935
Finansielle omkostninger	2	<u>-212.778</u>	<u>-457.888</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>453.136</b>	<b>86.571</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-84.352</u>	<u>-5.845</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>368.784</u></b>	<b><u>80.726</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Overført resultat		<u>68.784</u>	<u>80.726</u>
		<b><u>368.784</u></b>	<b><u>80.726</u></b>

**Balance pr. 31. marts**

<b>Aktiver</b>	2018 DKK	2017 DKK
	<u>          </u>	<u>          </u>
Investeringsejendomme	5.750.000	9.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.750.000</b>	<b>9.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.750.000</b>	<b>9.300.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat	626	5.000
Udsudte skatteaktiver	0	17.473
Andre tilgodehavender	4.357	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.983</b>	<b>22.473</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.090.195</b>	<b>2.713.338</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.095.178</b>	<b>2.735.811</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.845.178</b>	<b>12.035.811</b>



**Balance pr. 31. marts**

**Passiver**

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	165.407	96.623
<b>Egenkapital</b>	<b>4 245.407</b>	<b>176.623</b>
Hensættelse til udskudt skat	5 66.505	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>66.505</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	410.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>410.442</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	0	25.300
Kreditinstitutter	526.182	538.935
Gæld til associerede virksomheder	5.997.262	10.845.383
Anden gæld	9.822	39.128
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.533.266</b>	<b>11.448.746</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>6.533.266</b>	<b>11.859.188</b>
<b>Passiver</b>	<b>6.845.178</b>	<b>12.035.811</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	

## Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	0	199.684	
Andre omkostninger til social sikring	417	1.545	
	<u>417</u>	<u>201.229</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	191.668	395.265	
Andre finansielle omkostninger	21.110	62.623	
	<u>212.778</u>	<u>457.888</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	374	0	
Regulering af udskudt skat	83.978	5.845	
	<u>84.352</u>	<u>5.845</u>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. april	80.000	96.623	176.623
Betalt ekstraordinært udby	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	368.784	368.784
Egenkapital pr. 31. marts	<u>80.000</u>	<u>165.407</u>	<u>245.407</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 54.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 er DKK 5.750.000. Ejerpantebrevet deponeret til sikkerhed for ejerforening.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Højen 77 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består ultimo af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i år 2015. Ejendommen er en beboelsesejendom.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.